

## Afdelingsbestyrelsens forslag til budget 2025

**Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr. 1. januar 2025 stiger med kr. 180.000, hvilket svarer til 2,70 %.**

Stigningen skyldes, stigningen i udgifter til renovation og ejendomsskatter. Derudover er henlæggelserne til planlagt og periodisk vedligeholdelse hævet. Det modsvares delvist af, der er indregnet en forrentning på 2 % på afdelingens mellemregning.



### Lejeændring pr. 1. januar 2025

	Ændring i %	Ændring i kr. pr. år total	Gennemsnitsleje pr. m <sup>2</sup> pr. år
Familieboliger	2,70	180.000,00	914,14

### Eksempel på månedlig leje for år 2025.

	Størrelse	Nuværende leje pr. mdr.	Ændring pr. mdr.	Ny leje pr. mdr.
Familiebolig	35 m <sup>2</sup>	2.580 kr.	70 kr.	2.650 kr.
Familiebolig	50 m <sup>2</sup>	3.687 kr.	100 kr.	3.787 kr.
Familiebolig	85 m <sup>2</sup>	6.307 kr.	170 kr.	6.477 kr.

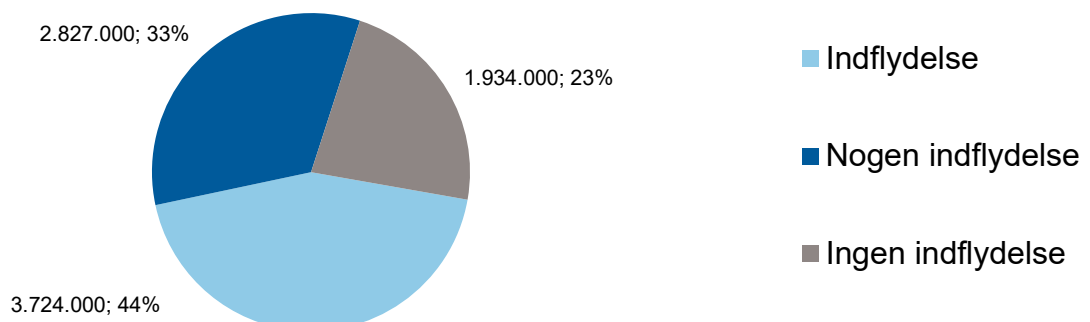
### Opdeling af udgifter og indtægter i beboer regnskab og budget

I en almen boligafdeling er der ingen, der skal tjene på boligerne. Huslejen skal netop svare til de udgifter, der er i afdelingen. I regnskabet og budgettet har vi valgt at opdele de enkelte udgiftsposter i tre grupper:

- ★ Indflydelse (hvordan service- og vedligeholdelsesniveauet skal være i afdelingen)
- ▲ Nogen indflydelse (kan fremover nedsættes, hvis der vises besparelser)
- Ingen indflydelse (udgifterne er givet på forhånd af långivere, kommuner med flere)

### Diagrammet viser, hvor stor indflydelse du har på din husleje

I alt 8.485.000 kr.



Beboerbudget for perioden 01.01.2025 - 31.12.2025	Budget 2025	Budget 2024	Afvigelse
<b>Oprindelig lån i ejendom</b>	<b>627.000</b>	<b>627.000</b>	<b>0</b>
■ Betaling på lån til opførelse af ejendommen, fratrukket støtte fra det offentlige.			
<b>Offentlige og andre faste udgifter</b>	<b>3.130.000</b>	<b>2.750.000</b>	<b>380.000</b>
■ Ejendomsskatter	695.000	559.000	136.000
▲ Renovation	422.000	241.000	181.000
▲ Forsikringer	122.000	109.000	13.000
▲ Vand, fælles el m.v.	696.000	681.000	15.000
▲ Administrationsbidrag	583.000	580.000	3.000
■ Afdelingens pligtmæssige bidrag til byggefonden	612.000	580.000	32.000
<b>Variable udgifter</b>	<b>1.157.000</b>	<b>1.151.000</b>	<b>6.000</b>
★ Løn til driftspersonale, trappevask og anden renholdelse	998.000	996.000	2.000
★ Ejendoms kontor	67.000	80.000	-13.000
★ Almindelig vedligeholdelse	49.000	49.000	0
★ Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.770.000	1.982.000	-212.000
★ Dækket planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	-1.770.000	-1.982.000	212.000
★ Udgifter til vaskeri	26.000	9.000	17.000
★ Beboerdemokratisk arbejde og beboerarrangementer	0	1.000	-1.000
▲ Diverse udgifter inklusiv BL kontingent og juridisk assistance	17.000	16.000	1.000
<b>Henlæggelser</b>	<b>2.704.000</b>	<b>2.555.000</b>	<b>149.000</b>
★ Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	2.584.000	2.455.000	129.000
▲ Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	110.000	90.000	20.000
▲ Tab ved fraflytninger	10.000	10.000	0
<b>Ekstraordinære udgifter</b>	<b>867.000</b>	<b>1.108.000</b>	<b>-241.000</b>
▲ Udgifter på lån til forbedringsarbejder	703.000	840.000	-137.000
▲ Afskrivning på forbedringsarbejder	116.000	186.000	-70.000
▲ Afvikling af opsamlet resultat (udgift)	48.000	82.000	-34.000
<b>Udgifter i alt</b>	<b>8.485.000</b>	<b>8.191.000</b>	<b>294.000</b>
<b>Boligafgifter og leje</b>	<b>8.142.000</b>	<b>8.109.000</b>	<b>33.000</b>
★ Leje for boliger og erhverv	8.142.000	8.109.000	33.000
<b>Andre ordinære indtægter</b>	<b>163.000</b>	<b>82.000</b>	<b>81.000</b>
■ Renteindtægter	104.000	25.000	79.000
▲ Indtægter fra fællesvaskeri og fællesfaciliteter	59.000	57.000	2.000
<b>Indtægter i alt</b>	<b>8.305.000</b>	<b>8.191.000</b>	<b>114.000</b>
<b>Nødvendig merindtægt</b>	<b>180.000</b>		

★ Indflydelse

▲ Nogen indflydelse

■ Ingen indflydelse

## Bemærkninger til Budget 2025

### Offentlige og andre faste udgifter

Stigningen i ejendomsskatterne skyldes, at afdelingen ultimo 2023, har modtaget nye foreløbige vurderinger af grundværdien. Disse nye vurderinger sammenholdt med ny grundskyldspromille for kommunen, og eventuelle efterreguleringer af grundskyldsbetalingen for 2022 og 2023, har betydet en merudgift i budgettet. Herudover stiger udgiften til renovation, da Rudersdals Kommune har hævet taksten på deres ordningsgebyrer. Der er indregnet en stigning på forsikringer på 9 % i forhold til opkrævningen for 2024. Til sidst der er indregnet en stigning på G-indskud på 3 % i forhold til opkrævningen i 2024.

### Henlæggelser

Henlæggelserne til planlagt og periodisk vedligeholdelse er hævet for at sikre, at afdelingen kan dække de fremtidige forventede vedligeholdelsesarbejder. Samtidig er henlæggelserne til istandsættelse ved fraflytning hævet for at sikre, at afdelingen kan dække de fremtidige forventede istandsættelsesudgifter.

### Ekstraordinære udgifter

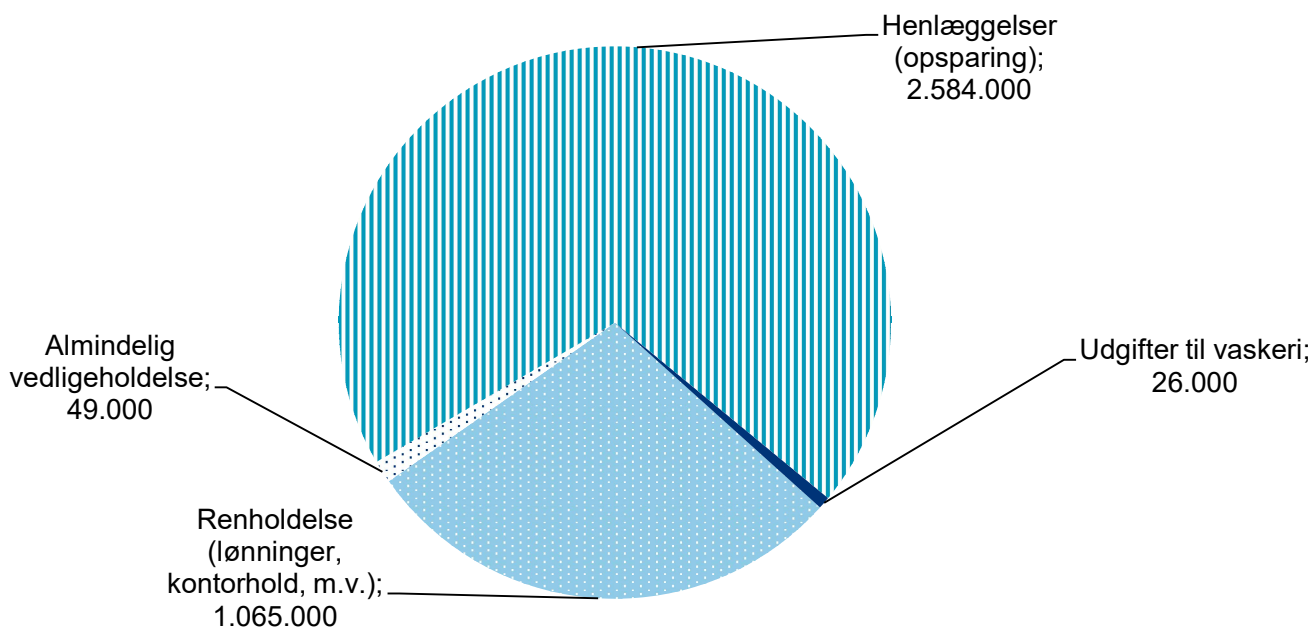
Udgifter på lån til forbedringsarbejde falder, da forbedringsarbejdet vedrørende køkken og bad finansieres af egne midler, istedet for med lån som i budget 2024. Der er indregnet afskrivning på egen finansiering af forbedringsarbejdet Køkken og Bad etape 3. og 4. Afvikling af opsamlet resultat falder, da afdelingen fik et overskud i 2023. Det betyder at der skal afvikles på et mindre opsamlet underskud.

### Andre ordinære indtægter

Der er indregnet en forrentning på 2 % på afdelingens mellemregning med selskabet.

## Diagrammet viser udgifterne du har indflydelse på

I alt 3.724.000 kr.



## Vedligeholdelsesplan for 2025

<b>Her følger en oversigt over udvalgte større vedligeholdelsesopgaver:</b>	(1.000 kr.)
Erhvervslejemål: Cement/ Asfalt ved vareindlevering til butikkerne samt foran	200
CTS: Hostingaftale/PC	137
Køkkener: Reparationer af køkkenborde og elementer efter behov	75
Vaskemaskiner: Udskiftning af maskiner	70
EI-installationer	60
Erhvervslejemål: Reparation af afskærmingsmur til varegården	60
Faldstammer og Stigestreng - Strømpesforring	55
Kloakledning - Vedligehold/rensning af kloak	50
Lofter: Reparation af loft ved udskrabning af revner, spartling, armering med filt,	50
Vaskerier- Servicekontrakt med Nortec.	47
<b>Udvalgte opgaver i alt</b>	<b>804</b>

## Henlæggelsesplan for 2025-2034

Henlæggelser er opsparing til fremtidige fornyelser og renoveringer. Henlæggelser er lovpligtige for alle boligafdelinger. Herunder ses, hvordan forbruget til vedligeholdelse udvikler sig og hvor meget, der skal henlægges:

Budget år	Saldo primo	Udgifter for året	Saldo før henlæggelser	Årets henlæggelser	Anden finansiering	Saldo ultimo
	(1.000 kr.)	(1.000 kr.)	(1.000 kr.)	(1.000 kr.)	(1.000 kr.)	(1.000 kr.)
2025	7.936	1.770	6.166	2.529	0	<b>8.695</b>
2026	8.695	2.414	6.281	2.658	0	<b>8.939</b>
2027	8.939	2.074	6.865	2.786	0	<b>9.651</b>
2028	9.651	4.005	5.646	2.915	1.721	<b>10.282</b>
2029	10.282	18.470	-8.188	3.044	16.430	<b>11.286</b>
2030	11.286	19.701	-8.415	2.400	16.539	<b>10.524</b>
2031	10.524	1.492	9.032	2.400	0	<b>11.432</b>
2032	11.432	5.601	5.831	2.400	3.145	<b>11.376</b>
2033	11.376	1.872	9.504	2.400	0	<b>11.904</b>
2034	11.904	2.243	9.661	2.400	0	<b>12.061</b>

## Budget for fællesantenne og adgang til elektroniske kommunikationstjenester til orientering

<b>Opkræves pr. måned:</b>	<b>Pr. bolig</b>	<b>Ændring</b>
Drift af antenneanlæg	107	-71
I alt pr. måned	107	-71